

GARTEN-Maisonette EIGENTUM statt MIETE !



MDp

Objektnummer: 446

Eine Immobilie von ImmoDienst

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	ca. 2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	25
Stellplätze:	2
Garten:	200,00 m ²
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

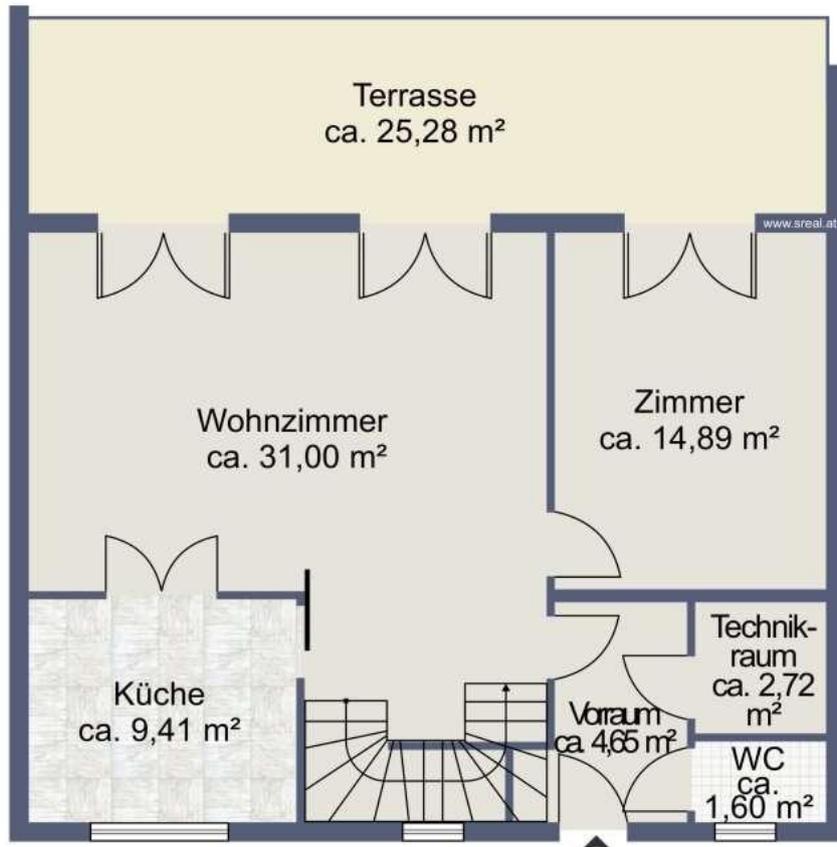
Ihr Ansprechpartner

Diana Kueffner

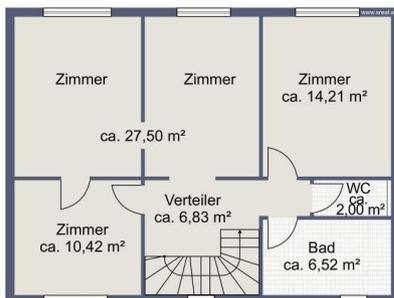
ImmoDienst Immobilienservice Ges.mbH
Donaufelderstraße 247
1220 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss













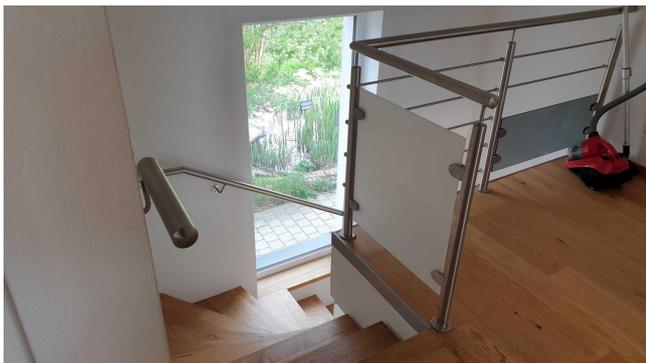








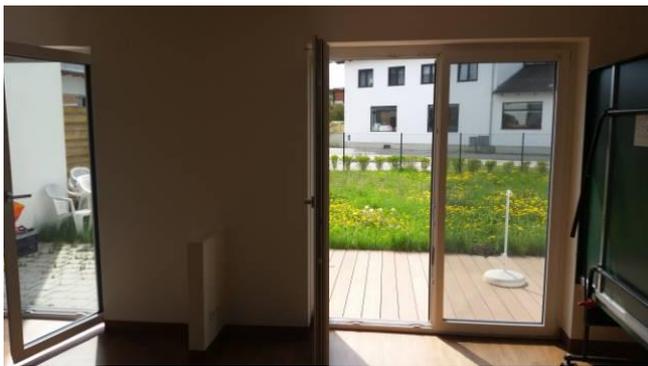














Objektbeschreibung

Domizil für d.g.Familie inkl. Home-Office sowie Haustiere "Herzlich Willkommen"!

Tulln ums Eck sowie Klosterneuburg bzw. Wien/Zentrum leicht erreichbar m.d. Auto od. Zug!

Neuwertiges Reihenhaus das allen Anforderungen gerecht wird.

Ihr neues Heim liegt in der kleinen Gemeinde Muckendorf an der Donau, die mit Ihren knapp 2000 Einwohnern ideal für Ruhesuchende ist. Trotzdem erreichen Sie in 10 Minuten mit dem Auto die beliebte Einkaufsstadt Tulln mit ihren vielen Geschäften, Bars und Restaurants und in 20 Minuten sind Sie in Klosterneuburg.

Die S-Bahn ist nur 5 Minuten zu Fuß von ihrem Haus entfernt. Mit dem Fahrrad sind sie in 5 Minuten am bekannten Donauradweg "Wien-Passau.

Sonnige, modern ausgestattete "Garten-Maisonette" "Energieeffizientes - Mittel-Reihenhaus"

"ein leistbares Eigenheim mit Freifläche " und keine monatlich verlorenen Mietkosten !!

Interessantes Objekt mit Flair, in angenehmer nachbarlicher Atmosphäre

"loftartiger" Wohnsalon mit sep. Küchen-Bereich, 4 Schlafzimmer, 1 Raum für Home-Office, S/W Terrasse ca. 25m² mit anschl. Eigengarten ca. 200m² ;

Das Domizil befindet sich in der Mitte einer sympathischen, kleinen Reihenhaus-Siedlung, Baujahr 2016.

Zwei KFZ-Stellplätze im Eigentum á € 15.000,- sind zusätzlich zu erwerben. .

Es gibt sowohl Morgen und Abendsonne, viele Fenster, auch im Bad, WC, d. Küche und im eleganten Stiegenaufgang "gut zu lüften" - wird auch im Sommer nicht zu heiß. Die schöne große Terrasse ist ideal als zusätzlicher Ess/Wohn-Bereich - somit tolle Ergänzung zum offenen Wohnraum;

Eigentums-Objekt / Ziegelmassivbau!

Bestehend aus:

EG:

- Vorraum mit schönem Garderobe-Bereich, Technikraum/Abstellraum, WC mit kl. Handwaschbecken,
- Wohnzimmer mit ca. 31m² mit Zugang zur Terrasse,
- Küche mit ca. 9,41m²,
- ein Schlafzimmer oder idealer Büroraum mit ca. 14,89m² mit weiterem Zugang zur Terrasse,
- sonnige Terrasse mit herrlicher Abendstimmung und anschl. Eigengarten - ideal für Kinder, Hase, Katze od. Hund!

OG:

- 3 Schlafzimmer je ca. 14m², ein Arbeitszimmer od. weiteres Kinderzimmer mit ca. 10,42m² - mit schönem ländlichen Blick,
- geräumiges Duschbad (Wanne bei Bedarf möglich), separates WC;

Ausstattung:

Parkettboden bzw. im Erdgeschoss teilweise schöner hochwertiger Vinyl-Boden/Holzoptik (ideal bei starker Beanspruchung durch den direkten Zugang zum Garten bzw. für Hundepfoten/Bürosessel/Kinderfuhrpark usw.

Bad und WCs hochwertige Verfliesung/Feinsteinzeug,

Luft/ Wärmepumpe?/Fußbodenheizung, Elektr. Außenjalousie, Fliegengitter bei allen Fenstern und Terrassentüren, Sicherheits-Eingangstür,

SAT- und EDV-Verkabelung in allen Zimmern,

2 Autoabstellplätze im Wohnungseigentum;

Das Reihenhaus war vermietet, und ist auch als Anlageobjekt geeignet.

Charmante Lage im Erholungsgebiet - nahe zum Muckendorfer-Yachthafen, zum Radweg entlang der Donau oder zu einem Reitstall bzw. Tennishalle mit Tennisschule usw. ...

mit sehr guter Infrastruktur und bester Verkehrsanbindung

- nach Tulln (5 Minuten zu Fuß zur Bahn "200m entfernt") od. zum Bus (Schulbusstation liegt gl. in der Straße), Kindergarten gl. i. d. Nähe,

- in 25min. ist man in Wien Spittelau/Heiligenstadt - die Züge bringen Sie nach einem Theater-Besuch, auch nach Mitternacht wieder nach Hause !Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwär 29.0 kW

mebeda h/(m²a)

rf:

Klasse B

Heizwär

mebeda

rf:

Faktor 0.71

Gesamt

energie

effizienz

:

Klasse B

Faktor

Gesamt

energie

effizienz

:



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.